Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

30 196 Duurzame ontwikkeling en beleid

Nr. 297

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG
Vastgesteld 3 maart 2015

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 15 januari 2015 overleg gevoerd met Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 12 juni 2014 inzake verbetering functioneren van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) (Kamerstuk 27 926, nr. 226);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 juli 2014 inzake maatwerk bij hypotheekverstrekking (Kamerstuk 32 847, nr. 124);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 11 november 2014 houdende informatie over wijziging van de ministeriële regeling houdende de inkomenscriteria voor het verstrekken van hypothecair krediet en regels voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet in verhouding tot de waarde van de woning (Regeling hypothecair krediet) (Kamerstuk 32 847, nr. 129);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 oktober 2014 houdende de reactie op de studie «Op weg naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050» van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en voortgang acties energiebesparing (Kamerstuk 30 196, nr. 256);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 5 december 2014 houdende de reactie op de brief inzake «rechtsongelijkheid Belastingdienst eigen woning»;**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 18 december 2014 inzake de toezeggingen op het terrein van energiebesparing in de gebouwde omgeving (Kamerstuk 30 196, nr. 261);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 19 december 2014 inzake beleidsdoorlichting Energie en Bouwkwaliteit (Kamerstuk 34 120, nr. 1);**
- **de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 14 januari 2015 houdende het overzicht acties energiebesparingsbeleid gebouwde omgeving (Kamerstuk 30 196, nr. 284).**

kst-30196-297
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Geurts

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,
Van der Leeden

Voorzitter: De Caluwé
Griffier: Verstraten

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Bashir, De Caluwé, Van der Linde, Monasch en De Rouwe,

en Minister Blok voor Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 10.05 uur.

De **voorzitter**: Dames en heren, welkom bij dit algemeen overleg van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst over de koopsector en energiebesparing.
Ik heet de Minister en de collega's van harte welkom.
De spreektijd bedraagt vijf minuten en ik sta twee interrupties toe, in tweeën.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Er staan een aantal belangrijke punten op de agenda, maar ook punten die voor het reces op verschillende plekken, en inmiddels deze week ook al plenair, in de Kamer zijn besproken. Ik zal daar kortheidshalve naar verwijzen waar dat mogelijk is. Dat doe ik niet omdat ik het onderwerp geen recht wil doen, maar omdat het niet nodig is om allerlei debatten in volle omvang opnieuw te voeren.
Een onderwerp dat nieuw is en terecht prominent op de agenda staat, is de vereniging van eigenaren (vve). Er liggen goede voorstellen van de Minister voor. Het is goed om te zien dat er gewerkt gaat worden met een minimale reservering door vve's. In de discussie is dit een wat ondergeschoven kindje, terwijl iedereen weet dat ongelooflijk veel mensen ermee te maken hebben en dat zal waarschijnlijk in toenemende mate het geval zijn. Wij zijn dus zeer verheugd dat de Minister dit onderwerp voortvarend oppakt en dat er allerlei wet- en regelgeving wordt aangekondigd. Dat is niet omdat er per se meer wet- en regelgeving moet komen, maar omdat heel duidelijk vanuit de sector zelf wordt aangegeven dat die er moet komen. De voorstellen die de Minister doet ondersteunen wij dus van harte. Ik wil een paar zaken met de Minister bespreken, ook omdat het onderwerp de komende maanden en zelfs het hele jaar gaat spelen, zoals hij zelf aankondigt. Ik betrek daarbij een aantal zaken uit de brief die de organisatie van vve's aan ons heeft gestuurd. Dat betreft allereerst de vraag wanneer reserveringen worden aangemerkt als vermogen binnen het vermogensrecht, waarover dan vermogensbelasting moet worden betaald. Het geld komt in een fonds terecht, waarover de eigenaar die het geld heeft gestort helemaal niet meer vrij kan beschikken. Dat punt speelt al een tijdje en ik hoor graag wat de opstelling van de Minister daarin is.
Het tweede punt betreft de situatie rond de serviceflats. Een aantal serviceflats wordt op een verschrikkelijke manier uitgepond, waarbij eigenaren met heel hoge servicekosten te maken krijgen. In geval van een erfenis worden de erfgenamen opeens geconfronteerd met die hoge servicekosten. Aan de Minister wordt gevraagd of er niet voortvarender kan worden gewerkt, bijvoorbeeld met laagrentende leningen, om de situatie te verbeteren. Zou de Minister daar ook op kunnen reflecteren?
Een laatste punt is de verkoop van woningen door corporaties aan de bewoners. Dat is een ontwikkeling waar wij op zichzelf genomen geen bezwaar tegen hebben, maar het betekent wel dat je steeds meer zogenaamd gespikkeld bezit krijgt, hetgeen allerlei complicaties met zich meebrengt. De grootaandeelhouder kan dan heel veel bepalen. Dat is aan de ene kant heel logisch, maar het leidt ook tot allerlei irritaties binnen het pand. Er wordt gepleit voor een onderzoek: hoe zou je daar meer evenwicht in kunnen brengen? Zou de Minister daar ook op kunnen ingaan?

Dan kom ik op het onderwerp energiebesparing. Naar aanleiding van het plenaire debat van afgelopen dinsdag over het energieakkoord, waarbij de Minister aanwezig was, hebben wij een overzichtsbrief gekregen van wat er allemaal op stapel staat. Dank daarvoor; het is goed om dat allemaal te zien. De schoen wringt wel ergens. Er gebeurt heel veel, maar tegelijkertijd is er onvrede, in de zin van «er gebeurt niet genoeg». Er is nieuwe regelgeving, dus mensen moeten ook de weg leren te vinden. Daarvoor zijn er voorlichtingscampagnes. Als de Minister het hele palet overziet, hoe denkt hij dan dat een en ander het komende jaar kan worden vlot getrokken? De maatregelen zijn genomen en er is geld, maar hoe kan de effectiviteit van de maatregelen verder worden versterkt? In dat verband zou je ook kunnen denken aan nog een energieakkoord, maar dan helemaal gericht op het wonen, met alle partijen aan tafel om de bewustwording te versterken. Er wordt geklaagd dat men te weinig kan investeren. Nu is er geld om te investeren, maar wij zijn vooral aan het kijken of er iemand komt investeren. Moet er door deze Minister niet een grote conferentie worden georganiseerd om iedereen aan tafel te krijgen? Moet een aantal zaken niet nog een slag scherper worden geregeld? Wordt er niet met te hoge rentes gewerkt? Gelukkig heeft mijn collega Nijboer in een ander debat aan Minister van Financiën Dijsselbloem gevraagd of de banken veel meer ruimte kunnen maken voor investeringen en voor leningen aan particulieren, die gericht zijn op duurzaamheid. Hij zal dit met de banken gaan overleggen. Er moet ergens nog een vliegwiel komen om dit allemaal los te krijgen. Wat de hoogte van de rente betreft: inmiddels kan de Staat voor 0% staatsleningen uitschrijven. Dat moet toch kansen bieden om de boel vlot te trekken, tegen nog lagere tarieven dan waarmee wij nu werken?
Dan kom ik nu op mijn resterende punten.

De **voorzitter**: Mijnheer Monasch, u zit al op vijf minuten spreektijd. Misschien kunt u de resterende punten bewaren voor de tweede termijn.

De heer **Monasch** (PvdA): Prima, dan stop ik hier.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. Het is met al die nieuwjaarsrecepties inmiddels iedereen wel geworden dat wij inderdaad met het nieuwe jaar zijn begonnen. Het is januari 2015 en dat betekent dat een aantal nieuwe maatregelen zijn ingegaan, waardoor er opnieuw wat zorgen zijn over de woningmarkt. Het gaat gelukkig de goede kant uit, zij het voorzichtig. Wij zien echter ook dat door een aantal nieuwe maatregelen de leencapaciteit van een aantal mensen is afgenomen. De Startersleningen, die eigenlijk heel succesvol waren – ik spreek mijn waardering uit voor de inzet op dat punt – lopen af. Wij zagen dat ook terug in een aantal analyses. Ik haal even die van ABN AMRO naar voren, waarin staat: wij waren toch iets te positief over 2015, wij verwachten minder verkopen en wij verwachten dat de zaak minder vlot wordt getrokken dan aanvankelijk gedacht, omdat de overheidsmaatregelen niet altijd even positief uitpakken. Dit betekent dus gewoon dat wij opnieuw de vinger aan de pols moeten houden.
Voor dit algemeen overleg staat ook het punt geagendeerd waarbij het CDA heel bewust even de confrontatie heeft gezocht met iedereen die daarvoor open stond. Het betreft de Nibud-leennormen. Wat ons betreft zijn die te absoluut. Onze waarschuwing op dat punt blijft: Minister, pas op dat u deze normen niet te gemakkelijk op de automatische piloot volgt en achter in het vliegtuig koffie gaat drinken, omdat de Nibud-normen hoe dan ook wel worden overgenomen. Het CDA heeft met name zorgen over de stapeling van maatregelen. Wij staan daar ook kritisch tegenover. De afgelopen jaren is er terecht een heel aantal maatregelen genomen om te voorkomen dat mensen te veel lenen. Onze stelling is: de pendule moet niet naar de verkeerde kant uitslaan. Houd alstublieft oog, Minister, voor

wat er feitelijk gebeurt; kijk naar de cumulatie van maatregelen en heb daar een open oor en oog voor. Wij zijn blij dat daarover recentelijk een motie van het CDA is aangenomen, met de oproep aan de Minister: neem de Nibud-normen niet hoe dan ook over, houd uw eigen positie en ga met ons in debat over de vraag hoe met de normen om te gaan. Nu de motie is aangenomen, vraag ik de Minister hoe hij hiermee omgaat en hoe hij met ons op een goede manier dat gesprek aangaat.
De Minister heeft in brieven die er al weer een tijdje liggen een aantal maatregelen aangekondigd. Zo zag ik een brief van februari vorig jaar over de vereniging van eigenaren. De heer Monasch heeft er ook over gesproken. Verder heeft de Minister maatregelen aangekondigd voor het aanhouden van een reserve voor onderhoud. Wat is de stand van zaken op dat punt? Wij zijn al bijna een jaar verder. Ik heb gelezen dat er dit jaar een aantal concrete voorstellen komen. Is dat begin dit jaar of eind dit jaar? Is er wat de Minister betreft sprake van een sanctie op het moment dat een vereniging van eigenaren toch niet de reserve gaat aanhouden die met het wetsvoorstel wordt beoogd? Of laat hij het over aan de rechter op het moment dat iemand bezwaar maakt? Als niemand bezwaar maakt, wat gebeurt er dan? Je kunt het niet helemaal aan betrokkenen overlaten. Wij hebben er zelf nog geen uitgesproken opvattingen over, maar ik vraag de Minister, ons daarin een doorkijkje te geven.
Het CDA zou ook wat meer aandacht willen vragen voor de serviceflats. Ik ben blij dat de heer Monasch ook het gevoel heeft dat wij daarnaar moeten kijken. Met name gaat het om de kosten die soms in rekening worden gebracht. Wij hebben een aantal voorwaarden gesteld, namelijk dat je daar transparant over moet zijn. Het gebeurt weliswaar niet heel veel, maar wij krijgen toch af en toe klachten. Zijn die kosten transparant? Zijn ze redelijk en billijk? Zijn het soms niet gewoon verdienmodellen, waar wellicht een kleine groep verhuurders misbruik van maakt? Laat ik het algemeen stellen: is dit een onderwerp waar nog eens een schijnwerper op moet komen te staan? Of zegt de Minister: nee, dat hebben wij genoeg uitgezocht, dus daar hoeven wij niets aan te doen? Graag hoor ik daar een opvatting over.
De Startersleningen houden op. Die Startersleningen zijn heel goed geweest de afgelopen twee jaar. Er was behoorlijk veel animo voor. Er is 50 miljoen vrijgemaakt voor die Startersleningen en die zijn gewoon succesvol geweest. Heel veel met name jonge mensen hebben daardoor een woning kunnen kopen, hebben eerder een woning gekocht of hebben zelfs überhaupt een woning gekocht, terwijl zij dat nooit zouden hebben gedaan zonder die Startersleningen. Het CDA pleit ervoor, die lening door te zetten. Volgens mijn gegevens loopt die lening deze maand af omdat de pot met geld leeg is. Onze oproep aan de Minister is: ga door met succesvol beleid en wees kritisch op beleid dat niet goed werkt. Ik noem het Nationaal Energiebespaarfonds. Het CDA is daar al eerder kritisch over geweest, omdat niemand dat fonds begrijpt. Niemand weet het te vinden. Het komt niet van de grond, maar er zitten wel tientallen miljoenen in. Onze oproep aan de Minister is: kijk nu eens naar een aantal regelingen die u in gang hebt gezet. Laten wij focussen op regelingen die werken. Laten wij ook een stap durven zetten ten aanzien van regelingen die niet werken. Ik vraag de Minister, hier serieus naar te kijken en juist de Startersleningen door te zetten. Die zijn heel goed voor de bouw. Wij hebben er de afgelopen twee jaar 1.600 extra fulltime banen bij gekregen. Het is heel goed voor de woningmarkt en het is keihard nodig. Graag krijg ik een reactie van de Minister.

De **voorzitter**: Het woord is aan de heer Bashir. Hij is hier voor het eerst: welkom in deze commissie!

De heer **Bashir** (SP): Dank u wel, voorzitter. Ik ben inderdaad de nieuwe woordvoerder koopwoningen voor de SP-fractie. Ik begin mijn eerste

inbreng met een compliment aan de Minister. Hij is goed bezig om het functioneren van de verenigingen van eigenaren te verbeteren. Wij zijn tevreden met de stappen die de Minister tot nu toe heeft gezet. De vraag is wel hoe de Minister de vereniging van eigenaren wil voorzien van informatie en tips. Het gaat erom dat de voorlichting wordt verbeterd, zoals ook de Open Universiteit heeft voorgesteld. In antwoord op mijn Kamervragen heb ik gelezen dat VvE Belang een barometer gaat ontwikkelen. Wat zal die barometer precies inhouden? Wanneer is die barometer klaar? Kan de Minister dan wel een overzicht geven van vve's die in betalingsproblemen zijn?
In het belang van de veiligheid is het natuurlijk van belang dat bewoners het onderhoud van panden tijdig en op de juiste manier oppakken. Uit het antwoord op mijn Kamervragen blijkt dat de Minister in 2012 met de richtlijn gekomen is waarin staat dat bepaalde flats, bijvoorbeeld uit 1960, gecontroleerd en zo nodig onderhouden moeten worden. Feit is wel dat heel veel vve's nu toch worden geconfronteerd met grote betalingsproblemen. Zij kunnen een en ander natuurlijk financieren, maar dat is een proces met een lange looptijd, waarin ook de gemeente een rol speelt. Mijn vraag aan de Minister is of hij bereid is om hierin een actievere rol te spelen. Op het moment dat de vve's in problemen zijn en er het nodige onderhoud moet worden gepleegd omdat er wellicht problemen zijn met de staat van gebouwen, komt het uiteindelijk toch op het bordje van de Minister terecht als het fout gaat. Het is dus misschien beter dat hij hier tijdig wat actiever in optreedt. Mijn vraag is, of hij daartoe bereid is.
De markt voor koopwoningen trekt weer aan door de lage rentestand. Dat is goed nieuws, maar nog steeds zitten veel mensen vast aan een huis. Een miljoen woningen staan «onder water» zoals dat heet. Mensen hebben problemen met het betalen van de hypotheek. Wanneer huishoudens in zulke grote geldzorgen leven, kan ik mij voorstellen dat energiebesparende maatregelen niet bovenaan het lijstje staan. Toch is het goed om energiebesparing te blijven stimuleren, omdat het mensen uiteindelijk geld scheelt in de portemonnee. Het is bovendien ook goed voor het milieu. Bij het stimuleren van een energiezuinige woningvoorraad moet rekening worden gehouden met huizenbezitters met een kleine portemonnee. Mijn vraag aan de Minister is of hij bereid is om op dat punt meer inzet te tonen. Is hij bereid zijn inzet toe te lichten?
Als wij het hebben over energiebesparing in woningen, kan het energielabel natuurlijk niet onbesproken blijven. Er zijn de afgelopen vijftien dagen zo'n 10.000 klachten binnen gekomen, zo hebben wij via media gehoord. Kan de Minister ons een update geven van de stand van zaken? Wij hebben te maken met dit aantal klachten op dit moment, zonder dat alle huiseigenaren zijn geïnformeerd. Hoe heeft het zover kunnen komen? Hoe wordt dit opgelost? Uit de second opinion van Nieman blijkt dat een aantal woningeigenaren bij de voorlopige vaststelling een te gunstig label hebben gekregen. Als zij een definitief label willen aanvragen, moeten zij een hoge bijdrage betalen om dit te corrigeren. Hoe wordt daarmee omgegaan? Is de Minister bereid om dit uit te zoeken?
Energiebesparing in de sociale huursector wordt ook gestimuleerd. Niemand zal het daarmee oneens zijn. Het is meer dan gerechtvaardigd dat de instemmingsvereiste voor energiebesparende maatregelen van 70% van de huurders beleid blijft. Dit wordt onderstreept door het rapport van Companen. Het is belangrijk voor de huurders dat dit percentage niet verder stijgt. Hetzelfde rapport laat zien dat bijna de helft, namelijk 40%, van de huurders dit zegt. Op welke manier gaat de Minister dit duidelijke signaal overbrengen aan alle verhuurders, dus ook de particuliere? Hoe wordt de energiebesparing verder gestimuleerd zonder huurverhoging, bovenop de huurverhogingen die dit kabinet al heeft veroorzaakt?
Tot slot heb ik nog enkele vragen over de beleidsevaluatie van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Het bevorderen van kennis en

informatie over energiebesparende maatregelen is een rode lijn in het rapport. De vraag is hoe de Minister dit gaat stimuleren. Daarnaast heeft het planbureau sterke aanwijzingen dat de daadwerkelijke energiebesparing 20 tot 50% lager ligt dan volgens de theoretische modellen mogelijk is. Waarom is de Minister niet bereid om nader te bezien of wij het maximale eruit kunnen halen? Als wij die 20 tot 50% laten liggen, hebben wij het over aanzienlijke percentages. Graag krijg ik een reactie van de Minister.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. De NVM heeft zojuist een persbericht uitgebracht over de huizenmarkt. Het herstel van de huizenmarkt is nog beter dan wij met zijn allen hadden verwacht. Er zijn vorig jaar 30% meer huizen verkocht. Er is sprake van een prijsstijging van 3,5% in een jaar tijd en de nieuwbouwmarkt begint ook rap te herstellen. Wij zijn er nog niet, maar het herstel is onmiskenbaar. De NVM schrijft dat toe aan goed overheidsbeleid. Voor wie daar nog aan twijfelt: zelfs het IMF schrijft in de artikel 4-consultatie dat goed overheidsbeleid, dus ook goed kabinetsbeleid, een belangrijke basis is geweest voor het herstel van de woningmarkt. Wij zijn daar blij mee. Wij zien het nu wel als onze taak om de rust in de markt vast te houden. Dat betekent wat ons betreft geen woeste plannen, geen leuke ideetjes en geen nieuwe onzekerheid. Dat is iets anders dan helemaal niets doen. Wij moeten voortdurend blijven kijken naar verbeteringen, maar al te woeste plannen geven alleen maar onzekerheid.
Wij blijven kritisch kijken naar de beschikbaarheid van hypotheken. Er ligt een overtuigend rapport over de beschikbaarheid van hypotheken voor flexwerkers en zzp'ers. Ook wij kijken naar de Nibud-normen. Wij vonden 15 december echt een ongelooflijk ongelukkig moment om daarover te praten, namelijk het moment waarop de regelgeving al was geïmplementeerd bij de banken. Wij willen dit jaar echter best een fundamenteel debat voeren over de systematiek. Wij vinden het raar dat je, als je jarenlang € 500 voor een huurwoning kunt uitgeven, dan niet € 500 voor een hypotheek zou kunnen uitgeven. Binnen de grenzen van het regeerakkoord en de goede samenwerking willen wij heel graag dat debat aangaan.
Belangrijker nog is de vraag wat de hypotheeknormen doen voor bijvoorbeeld de bouwsector en de installatiebranche en al die bedrijfstakken die daar achteraan komen. Ik vraag de Minister om dat ook eens inzichtelijk te maken ten behoeve van de discussie. Misschien is er een onderzoeksbureau dat daar iets zinnigs over kan zeggen. Het herstel is nog beter dan verwacht.
Ik kom op de verenigingen van eigenaren. Vve's disfunctioneren. Een op de drie werkt niet naar behoren. Goede bewoners lijden onder slechte bewoners en de omgeving lijdt onder verpaupering. Wij zien die problemen en wij zien ook dat de instrumenten die de Minister heeft, beperkt zijn. Tegelijkertijd vragen wij ons af of je met een verplichte onderhoudsplanning en een verplichte reservering niet veel verder gaat dan je zou moeten gaan. Het gaat wel om het eigen huis van mensen en zij hebben een eigen verantwoordelijkheid. Wat ga je bijvoorbeeld doen als alle leden van de vve zeggen dat zij geen zin hebben om geld te reserveren? Is daar ruimte voor? Daar zou ik de Minister graag over willen horen. Hoe ziet de Minister de handhaving? Het blijft een privaatrechtelijke constructie. Ik begrijp dat bewoners naar de rechter kunnen stappen, maar wat kan de gemeente nu doen aan een vve die niet reserveert? Stel nu dat de kassen vol zitten, telt dit dan mee in box 3? Als ik de jurisprudentie goed begrijp, is dat op dit moment het geval. Vindt de Minister dit redelijk? Moeten wij daar iets aan doen?
De Minister komt ook met het idee om leningen te laten verschaffen aan vve's. Dat is een interessante gedachte, maar ook dat leidt weer tot vragen. Wat betekent dit voor de hoofdelijke aansprakelijkheid? Hoe

neemt de bank dit mee in de kredietruimte van de afzonderlijke vve-leden? Andersom: als je een forse reserve hebt in de vve, is de bank dan geneigd om je meer kredietruimte te geven voor je hypotheek? Ik weet niet of daar al gedachten over zijn, maar zo ja, dan hoor ik ze graag.
Ik kom op het punt van energiebesparing. Ik heb bij het debat van afgelopen dinsdagavond gezeten. Er is al veel over gezegd. Ik vind dat het kabinet een verstandige route kiest: steeds doen wat kostenefficiënt is en steeds nieuwe technologieën aangrijpen om de grenzen te verleggen. Alleen op die manier heb je draagvlak onder eigenaren. Dat heb je heel hard nodig voor de energiebesparing. Het Nationaal Energiebespaarfonds functioneert niet, zo hebben wij met elkaar vastgesteld. Dat was niet helemaal onverwacht. Ik zou daar toch een idee op willen loslaten. Wij hebben in grote delen van Nederland problemen met funderingen. Heel veel koophuizen moeten worden voorzien van een nieuwe fundering. Dat biedt een uitgelezen kans om meteen warmteopslag in de ondergrond te regelen, als je toch nieuwe buizen erin moet slaan. Het biedt ook een uitgelezen kans om meteen vloerisolatie aan te brengen. Kunnen wij dat Nationaal Energiebespaarfonds niet op een handige manier gebruiken om ook meteen het funderingsprobleem – waar nu alleen pilots voor zijn – te regelen? Graag krijg ik een reactie van de Minister.
Ten slotte kom ik op de beleidsdoorlichting. Ik heb de beleidsdoorlichting van het PBL met enige verbazing gelezen. Ik lees daarin voorstellen om de isolatie van je huis mee te nemen in de belastingherziening. De Minister geeft daar geen reactie op, dus die zou ik graag alsnog willen vragen. Is het logisch dat het PBL zowel een beleidsonderzoek uitvoert, op weg naar een klimaatneutrale woningvoorraad, als een beleidsdoorlichting? Botst dat niet met elkaar?

De vergadering wordt van 10.28 uur tot 10.40 uur geschorst.

Minister **Blok**: Voorzitter. Ik zal de beantwoording in drie onderdelen doen. Ik zal allereerst ingaan op de energiebesparing. Vervolgens ga ik in op de leennormen en ten slotte zal ik de vragen beantwoorden over de vve's, waarbij ik ook de verzorgingshuizen meeneem.
De heer Monasch constateerde terecht dat er heel veel gebeurt op het gebied van energiebesparing. Hij vroeg daarbij of we er de turbo op moeten zetten, een nieuw akkoord moeten sluiten en een congres organiseren. Het overzicht laat zien dat heel veel instrumenten goed worden gebruikt. De instrumenten voor de corporatiesector worden goed gebruikt. Ik heb al eerder mijn complimenten uitgesproken aan het adres van de corporatiesector voor de inspanningen rond energiebesparing. Dat loopt naar mijn overtuiging goed. Natuurlijk moeten we de vinger aan de pols blijven houden, maar ik heb weinig reden tot zorg.
Wat de particuliere woningeigenaren betreft ligt het vanouds ingewikkelder. Energiebesparing is een onderwerp dat over het algemeen niet «on top of mind» is. Iedereen realiseert zich ook dat, wanneer de kranten vol staan met berichten over dalende energieprijzen, het onderwerp nog minder «on top of mind» zal zijn. Dit betekent dat je meer instrumenten nodig hebt en soms gewoon een wat lange adem. Een belangrijk instrument is het Nationaal Energiebespaarfonds, met laagrentende leningen. Dit is een langlevende wens, zeg ik ook tegen de heer Rouwe, die in ieder geval in het verleden door het CDA werd gesteund. Het fonds zat onder meer in het akkoord dat Minister De Jager heeft gesloten. Het is opgezet vanuit de logische gedachte dat je met laagrentende leningen in ieder geval de drempel lager maakt. Daarnaast is het doel om de werkgelegenheid in de bouw en de installatiesector te stimuleren. Het is daarbij altijd zo geweest dat wij ons een beetje op onbekend terrein gingen begeven. Wij hebben het nog nooit eerder op deze manier vormgegeven. De afspraak is altijd geweest dat het onderdeel zou zijn van

een pakket. Sommige onderdelen van dat pakket zijn pas net in werking getreden of zijn nog niet in werking getreden.
Wat net in werking is getreden is het toezenden van energielabels. Dat is enerzijds een afspraak uit het energieakkoord en anderzijds een invulling van de verplichting die Europa ons heeft opgelegd. Europa had ons al een ingebrekestelling gestuurd met een dreigende boete van 90 miljoen, onder meer omdat wij te laat waren. Vanwege het energieakkoord, maar ook om deze boete te vermijden, vond ik het van enorm belang om ervoor te zorgen dat mensen vanaf 1 januari die labels thuis zouden krijgen. Het was een enorme operatie om op grond van geautomatiseerde bestanden met gegevens over bouwjaar, type huis en bewoners een indicatief energielabel toe te sturen. Ik betreur het natuurlijk dat er in de eerste week her en der wat dingen zijn misgegaan. Gelukkig hebben we veel kunnen herstellen. Het goede nieuws is dat wat er mis ging ook sterk samenhing met de enorme belangstelling die er was voor het energielabel. Dat is geen excuus: als wij systemen in de markt zetten, moeten die werken. Er was heel veel belangstelling. Meer dan 50.000 mensen hebben ingelogd op de site. Die kon daar even niet tegen, maar inmiddels hebben wij de capaciteit uitgebreid. Er zijn inmiddels grote aantallen energielabels aangevraagd en geregistreerd. Het hoofddoel van het toesturen van de energielabels was mensen nieuwsgierig maken en zorgen dat er maatschappelijke bewustwording ontstaat. De eerste indicaties zijn dat dit effect bereikt lijkt te worden.
Daarnaast hebben wij met de gemeenten in het energieakkoord afgesproken dat er ook lokaal informatiepunten worden opgezet, het liefst in samenwerking met het lokale bedrijfsleven, dat dan ook aanbiedingen kan doen. Op heel veel plaatsen, in heel veel gemeenten wordt dat inmiddels gedaan. Inmiddels zijn meer dan 300 gemeenten betrokken bij die afspraken.
Onderdeel van het energieakkoord is ook dat de aanbieders, dus de bouw- en installatiebedrijven, met een energiegarantieproduct komen. De consument wil natuurlijk weten wat de te verwachten energiebesparing en daarmee de financiële opbrengst zal zijn als hij een investering doet in een hoogrendementsketel, in isolatie of waarin dan ook. Die energiegarantieproducten zijn helaas nog niet uitgewerkt. Ik weet dat de sector er hard aan werkt, maar dat deel is er nog niet. Als je een akkoord sluit met heel veel partijen, moet iedere partij zijn deel leveren. Er wordt aan gewerkt en het heeft urgentie, want juist nu er zo veel maatschappelijke belangstelling is, zou het fantastisch zijn als de mensen allemaal die folder in de bus kregen waarin staat «uw installatiebedrijf biedt u het volgende pakket aan en dat kunt u dan terugverdienen bij normaal gebruik in een bepaalde periode». Wij zullen de vinger goed aan de pols houden. In het debat van afgelopen dinsdag heb ik gezegd dat ik het niet logisch vind om, waar de instrumenten nog zo vers zijn en voor een deel nog niet zijn geïmplementeerd, dit jaar al te zeggen dat wij weer heel andere dingen gaan doen. Wij hebben met elkaar afgesproken dat wij volgend jaar een evaluatie uitvoeren van het gehele energieakkoord, dus ook van deze onderdelen. Dat ga ik met een open en kritische geest doen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik kan me op zich in die lijn vinden, vooral ook omdat we met een aantal nieuwe maatregelen te maken hebben. Mijn zorg zit in «de» evaluatie van het energieakkoord, want dat wordt een heel grote evaluatie, waarbij wij gaan bezien hoe het tot nu toe gaat. Er werd zojuist ook gerefereerd aan de monitor van de NVM, die per kwartaal aangeeft hoe het gegaan is. Die is er ook van het kadaster. Mijn vraag is of je niet een nieuw moment nodig hebt – de Minister noemde het in zijn eigen woorden een turbo – bijvoorbeeld een kwartaalmonitor, waarin staat: er zijn zo veel zonnepanelen bij gekomen, er zijn zo veel meer energiezuinige huizen gebouwd en er is bij stroomversnelling dit en dat gebeurd. Het gaat erom dat je die motor, die katalysator, gedurende de

uitvoering aan de gang houdt. Dat creëert publiciteit en het wekt nieuwsgierigheid. Ik zeg niet dat dit de oplossing is, maar ik geef het als voorbeeld, als illustratie, op weg naar een volgende evaluatie. Het gaat erom, mensen te motiveren en te prikkelen en het debat scherp te houden, zodat het ook daadwerkelijk gebeurt.

Minister **Blok**: De tussentijdse informatie zal natuurlijk sowieso aan het eind van het jaar in de Staat van de Woningmarkt worden opgenomen. Maar ik ben graag bereid om bijvoorbeeld tegen de zomer een brief met de stand van zaken naar de Kamer te sturen, à la de brief die ik gisteren heb gestuurd.

De heer **Monasch** (PvdA): Dat vind ik prachtig, vooral natuurlijk omdat de Kamer altijd graag wil worden geïnformeerd. Het gaat mij er met name om dat het moet worden gezien als een instrument naar buiten toe, dat wil zeggen voor het publiek; de mensen die er gebruik van willen maken. Zij hebben weleens van een folder gehoord, maar vinden het nog steeds moeilijk om erachter te komen waar Abraham de mosterd haalt. Het gaat om instrumenten in de communicatie, die ertoe kunnen bijdragen om mensen nieuwsgierig te maken en te verleiden, maar ook om het debat scherp te houden. Als het ergens niet goed gaat, moet er dan een tandje bij of is er iets onduidelijk in de regelgeving? Graag wil ik vanuit onze verantwoordelijkheid weten wat het beleid is. Het gaat mij er ook om hoe vanuit het ministerie wordt meegedacht over de vraag hoe wij een en ander scherp kunnen neerzetten, zodat het ook tot de verbeelding van mensen spreekt om die zonnepanelen aan te schaffen en om gebruik te maken van de regelingen die er zijn.

Minister **Blok**: Er is nu veel aandacht naar aanleiding van het energielabel dat mensen toegestuurd krijgen. Er is natuurlijk een risico dat dit in de loop van het jaar wegebt. Een belangrijke rol van de gemeentelijke organisaties is wel dat zij het stokje overnemen. In mijn gesprekken met de installatiebranche zeg ik ook altijd: ik heb die folder nog niet in de bus gekregen, in de trant van «mijnheer Blok, wij gaan geld voor u verdienen». In zo'n folder ben ik altijd geïnteresseerd. Met de partijen die betrokken zijn bij het energieakkoord zitten wij natuurlijk periodiek om de tafel. Ed Nijpels rapporteert daar ook over. Ik breng dit dan in van mijn kant. Ik zal er in ieder geval voor zorgen dat de Kamer voor de zomer een update krijgt. De ervaring leert dat Kamer er zeer bedreven in is om ervoor te zorgen dat daar de nodige publiciteit omheen ontstaat.
Ook ik heet de heer Bashir van harte welkom, vooral omdat hij begon met een compliment aan mijn adres. Ik hoop hem hier nog vaak te spreken. Hij stelde een heel aantal vragen over energiebesparing. Hoe kan ervoor worden gezorgd dat de energiebesparing in de sociale huursector wordt gestimuleerd, het liefst met het vermijden van huurverhogingen? Natuurlijk is de inzet erop gericht om de energiebesparing goed te laten zijn voor de portemonnee van de huurder. Het is toegestaan om extra woningwaarderingspunten te hanteren en de huren te verhogen. Lang niet alle corporaties doen dat. Maar als ze dat doen, is instemming van 70% van de huurders nodig. Huurders zullen die instemming over het algemeen natuurlijk wel koppelen aan het feit dat woonlasten afnemen – in ieder geval de energielasten – en dat het comfort toeneemt. Daarnaast komt er een wetsvoorstel naar de Kamer in het kader van het project de Stroomversnelling. Dat is een initiatief van corporaties en bouwbedrijven, waarvoor ik ontzettend veel waardering heb. Zij hebben gezegd: wij willen grootschalig, en daardoor betaalbaar, huurwoningen renoveren, waardoor ze er niet alleen veel mooier uitzien, maar ook comfortabeler en vooral energiezuiniger worden. Inmiddels is er ook een soortgelijk project voor koopwoningen, maar het wetsvoorstel gaat over de huurwoningen. Het verzoek van de Stroomversnelling was om het mogelijk te maken dat er

een energieprestatievergoeding wordt berekend, waardoor de corporatie de investering kan terugverdienen, die correspondeert met het feit dat de huurder geen energielasten meer heeft. Het moment nadert waarop dat wetsvoorstel naar de Kamer zal komen. Op die manier wil ik de energiebesparing, maar ook de financiële positie van de huurder een impuls geven. De heer Bashir sprak net als de heer Monasch zijn zorgen uit over het tempo van energiebesparing bij bewoners-eigenaren. Hij vroeg wat ik specifiek doe voor de groep eigenaren met een kleine portemonnee. Daarvoor geldt bij uitstek dat het Nationaal Energiebespaarfonds een logische route is. Als mensen daar snel gebruik van maken, kunnen zij die investering nog doen onder het lage btw-tarief. Het moet allemaal wel op een verantwoorde manier, want wij willen niet dat mensen zich nodeloos in de schulden steken. Het is gelukkig wel mogelijk geweest, zeg ik ook tegen de heer Monasch, om de rente van het Nationaal Energiebespaarfonds te verlagen. Dat kan omdat ook voor de Staat de rente is gedaald. Wij hebben de afsluitprovisie laten vervallen en de aanvraagprocedure vereenvoudigd, dit alles gecombineerd met de uitgebreide voorlichtingscampagne. Ik verwacht niet dat het opeens heel gemakkelijk gaat en ik blijf zorgvuldig volgen hoe het Nationaal Energiebespaarfonds loopt. Wij hebben echter een aantal concrete stappen gezet om het gebruik te laten toenemen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik wil niets afdoen aan de vriendelijke woorden en de goede bedoelingen rond het Nationaal Energiebespaarfonds, maar de Minister geeft wel steeds het signaal dat het waarschijnlijk niet gaat werken. Het is prima dat er een aantal noodverbanden zijn gelegd om het toch een beetje van de grond te krijgen, maar een deel ervan zou misschien beter benut kunnen worden. Ik wil daarop heel graag een reactie van de Minister hebben, want ik heb het idee dat hij dit misschien is vergeten. Laten wij nu eens kritisch kijken naar de regelingen die wij bedacht hebben die niet werken en naar de regelingen die wij bedacht hebben die wel werken. Het is van belang dat wij de boel in gang zetten. Dan moeten wij toch van onze tegel durven afstappen en bijvoorbeeld over het Nationaal Energiebespaarfonds zeggen: misschien wordt niet al het geld daarvoor gebruikt, dus laten wij kijken naar een andere, succesvolle regeling, zoals de Starterslening, die wel zijn werk deed. Gaat de Minister nog in op het voorstel dat ik in de eerste termijn heb gedaan, of zegt hij: dat heb ik tussen de zinnen door geprobeerd te beantwoorden?

Minister **Blok**: Ik wilde nog ingaan op de Startersleningen. Het is een beetje moeilijk om de positie van de heer De Rouwe te duiden. Ik begrijp hem niet zo dat hij tegen het Nationaal Energiebespaarfonds is, maar dat hij op zoek is naar effectievere maatregelen. Dat zijn wij allemaal, dus daarvoor houd ik mij aanbevolen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dat lijkt mij een heel duidelijke stelling en dat is ook de centrale stelling die ik hier inneem.

Minister **Blok**: Ik sta dus open voor uw suggesties. Ik van mijn kant heb een aantal maatregelen genomen. Als u andere ideeën hebt, sta ik daarvoor open. De Starterslening is eigenlijk een ander chapiter; daar ga ik straks op in. Ik zal straks ook ingaan op het voorstel van de heer Van der Linde. Dat is het enige concrete voorstel dat ik op dit gebied heb gehoord. De heer Bashir vroeg of de beleidsdoorlichting geen aanleiding geeft om er een schep bovenop te doen. Allereerst constateer ik dat de beleidsdoorlichting op heel veel punten het ingezette beleid stuit. De beleidsdoorlichting bevat wel waarschuwende woorden, in de zin van: let op of het hard genoeg gaat. Sommige maatregelen zijn nog maar net van kracht en sommige nog niet. Dan vind ik dat het te hard gaat om nu te zeggen dat wij daar nog een heleboel maatregelen bovenop moeten leggen, zoals ik

ook al tegen de heer Monasch zei. Dan is het voor de consument ook niet meer te volgen.
De heer Van der Linde sprak zijn verbazing uit over de beleidsdoorlichting door het PBL, omdat het PBL tegelijkertijd betrokken is bij een beleidsdoorlichting en ook verkenningen doet tot 2050. Ik ben gehecht aan de traditie in Nederland van onafhankelijke planbureaus, of dat nu het Planbureau voor de Leefomgeving is of het Centraal Planbureau. Het blijft mensenwerk en het blijven modelmatige berekeningen, met de tekortkomingen die daaraan verbonden zijn. Ik vind echter wel dat zij in enige vrijheid hun werk moeten kunnen doen. Ik zie ook niet onmiddellijk belangenconflicten. Niemand is verplicht om het eens te zijn met alle beleidsaanbevelingen die een planbureau doet. Het Centraal Planbureau doet natuurlijk vaak heel spannende voorstellen voor een efficiënte arbeidsmarkt of voor pensioenregelingen, die ook niet een-op-een worden overgenomen. De heer Van der Linde noemde fiscale differentiatie, afhankelijk van het energielabel van een woning. Daarvan heeft het kabinet al eerder gezegd dat het daar niet voor voelt. De Belastingdienst smelt al helemaal door als gevolg van de complexiteit van de regelingen. Je kunt ertegen aanlopen dat mensen die in een vooroorlogs vrijstaand huisje op het platteland wonen waarschijnlijk een laag energielabel hebben, maar misschien niet het geld hebben om dat te verbeteren. Zij zouden dan vervolgens meer belasting moeten betalen. Dat voorstel nemen wij inderdaad niet over.
De heer De Rouwe vroeg wat te doen als in de praktijk het energieverbruik anders blijkt te zijn dan uit de modellen blijkt. Welnu, dat is een beetje inherent aan modellen. Eigenlijk zijn er op dit gebied twee belangrijke factoren waardoor echte mensen afwijken van modellen. Mensen die in een oud, energieonzuinig huis wonen, blijken zich dat te realiseren en de thermostaat dicht te draaien in de kamers waar zij niet zijn. Mensen die in een energiezuinig huis wonen, blijken zich dat ook te realiseren en draaien de thermostaat niet meer dicht. Dat zijn allemaal heel menselijke gedragseffecten, maar het model gaat er natuurlijk van uit dat mensen zich modelmatig optimaal gaan gedragen. Gelukkig, zou ik haast willen zeggen, gedragen mensen zich niet zo, maar het is goed om bij modelberekeningen dit soort nuances in het achterhoofd te houden.
De heer Van der Linde deed de suggestie om te bezien of er een koppeling gelegd kan worden tussen energiebesparende maatregelen en funderingsherstel, vanuit de gedachte dat er in een aantal gemeentes op dat gebied een maatschappelijke opgave ligt, dat het isoleren van een vloer een van de verstandigste maatregelen is die je kunt nemen en dat je dit mogelijk kunt combineren met warmteopslag. Zijn concrete vraag was of wij deze mogelijkheid via het Nationaal Energiebespaarfonds moeten faciliteren. Dat vind ik een interessante suggestie, dus ik zal met de deelnemers in het Nationaal Energiebespaarfonds – het fonds wordt ook privaat gefinancierd door de Rabobank en de ASN Bank – bezien of zo'n koppeling te leggen is, met in het achterhoofd dat het wel verantwoord moet blijven; mensen moeten leningen kunnen terugbetalen. Ik zal daar bij de Kamer op terugkomen.
Ik ga over naar de leningen. We hebben het debat daarover eerder gevoerd, zoals de heer De Rouwe aangaf. Hij vroeg hoe ik omga met de Nibud-normen en zei dat het geen automatische piloot moet zijn. Hij vroeg ook wat ik doe met de aangenomen motie. Ik heb in het eerdere debat aangegeven dat het hanteren van de Nibud-normen bestendig beleid is. De Ministers Spies en De Jager hebben dat indertijd met de Kamer afgesproken. Het zou eigenlijk alleen maar vreemd zijn als ik daarmee zou stoppen. Ik ben ministerieel verantwoordelijk en kijk dus wel kritisch naar die normen, maar het zou vreemd zijn als de Kamer beleid dat zij twee jaar geleden goed en verstandig vond, nu opeens niet meer goed en verstandig zou vinden. Ik heb ook gezegd dat ik het logisch vind – bij alle maatregelen en dus ook bij deze maatregel – dat wij bezien hoe het

in de praktijk uitwerkt. Wij hebben met elkaar afgesproken om ieder jaar de staat van de woningmarkt goed in kaart te brengen. Die gegevens ga ik de Kamer leveren. Vervolgens spreken wij dan over andere onderdelen. Dan vind ik het logisch dat wij daarbij de Nibud-normen meenemen. Wij zullen daartoe op dat moment de ervaringen van ongeveer het eerste driekwart van dit jaar voorhanden hebben. Dat vind ik het logische moment om daarover verslag te doen en het debat met de Kamer te voeren.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voor de geschiedschrijving het volgende. Misschien heeft de Minister het zelf al gezien en anders hoort hij het nu: de kwestie van de Nibud-normen betrof een verzoek van de Kamer in een motie. Het was dus geen initiatief van mevrouw Spies of de heer De Jager, zoals de Minister nu opnieuw suggereert, net als in december. Het waren mijn buurman en de woordvoerder van de PVV die daar expliciet een motie over hebben ingediend. Dat was voordat er een groot aantal maatregelen was genomen – overigens terecht – om overkreditering te voorkomen. Daar gaat de Minister steeds niet op in. Het centrale punt van het CDA is dit. Wij hebben er helemaal geen moeite mee om naar het Nibud als zodanig te kijken. Wij hebben wel moeite met en maken ons zorgen over wat ook vandaag weer terugkwam in de verhalen van de NVM, die weliswaar – ik denk heel erg terecht – een ronkend persbericht heeft doen uitgaan, maar die ook zegt: pas nu op voor die stapeling. Dat is ook mijn oproep aan de Minister. De Minister zei dat je moet oppassen met modelmatig denken en noemde daar een paar treffende voorbeelden van. Deze woorden gaan hier ook over. De komende tijd krijgen wij de Staat van de Woningmarkt. Er was heel veel kritiek op het zomaar overnemen van Nibud-normen, zonder ook naar andere factoren te kijken. Mijn vraag aan deze Minister is en blijft de volgende. Alle nieuwe maatregelen van de afgelopen twee jaar hebben echt wel een andere situatie teweeggebracht dan in de periode Spies/De Jager. Nogmaals: zij zijn daartoe door de Kamer gedwongen. Staat de Minister ervoor open om dit debat open aan te gaan of blijft alles bij het oude?

Minister **Blok**: De heer De Rouwe zegt een aantal zaken. Er is een verzoek van de Kamer gekomen, maar het waren de Ministers die een maatregel hebben getroffen. Zo werkt het staatsrechtelijk ook. De Kamer heeft daar toen mee ingestemd. Ik vond het overigens een verstandige maatregel. Ik zat toen ook in de Kamer, evenals het CDA. Nogmaals, het zou echt een breuk in het beleid zijn om dat nu op een andere manier te doen. Voor alle maatregelen die ik neem, dus ook voor deze, geldt dat ik de effecten monitor en met de Kamer deel. Ik heb hierover heel expliciet gezegd dat wij bij de Staat van de Woningmarkt naar de effecten gaan kijken. Dat moet je altijd doen bij beleid, zonder dat ik nu zeg: wij gaan het beleid helemaal overhoop gooien. Dan zorg je voor nog meer onrust. Overigens hoort ook bij beleid dat belangengroepen altijd zullen protesteren. Welke maatregel je ook neemt, er zijn altijd belangengroepen die protesteren. Dat er bezwaren kwamen van de bouwsector begrijp ik ook. De bouwsector heeft een enorm belang bij grote leenruimte. Maar het is onze taak, als hoeders van het algemeen belang, om te voorkomen dat er een nieuwe vastgoedkredietluchtbel ontstaat. Voor een bouwbedrijf is een vastgoedluchtbel handel. Of het nu in Nederland is, in Dubai of in Londen: bouwen is prachtig. Wij kunnen niet ontkennen dat er een kredietprobleem is ontstaan voor consumenten. Dat was overigens nog groter toen mijn voorgangers deze brief naar de Kamer stuurden. Toen was het herstel van de woningmarkt zeker nog niet ingetreden. Desondanks is toen door mijn voorgangers en door de Kamer gezegd: wij willen voorkomen dat het weer helemaal ontspoort. Nogmaals: bij alle maatregelen houden wij kritisch de vinger aan de pols, zonder dat ik de suggestie

wil wekken dat wij alles gaan omgooien, want dat zorgt weer voor onzekerheid en onrust.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik krijg de nuance maar niet te pakken bij de Minister. De Minister probeert het inhoudelijk te verdedigen door heel grote voorbeelden erbij te halen en gebruikt woorden als «ontsporen» en «luchtbel». Ik ben op zoek naar de Minister die met het CDA gewoon even het redelijke midden zoekt. Wij willen niet dat de zaak ontspoort. Daarvoor hebben wij met zijn allen maatregelen genomen. Maar wij willen ook niet dat de boel onnodig stil komt te staan. De waarheid ligt in het midden. Ik zou de Minister echt willen uitdagen om wat serieuzer in te gaan op de veel bredere kritiek dan alleen die van de bouwsector en wat minder te komen met die gemakkelijke voorbeelden in de trant van «straks ontspoort het allemaal weer». Dat is helemaal niet de stellingname. De stellingname is: zorg ervoor dat je met elkaar naar alle facetten kijkt en dat de pendule nu niet naar de andere kant uitslaat. Dat is ook waar bijvoorbeeld de NVM vandaag terecht voor waarschuwt. De NVM geeft de Minister een compliment en dat verdient hij. Prima. Maar de NVM komt ook met kritische noten. Het zou voor dit debat ook wel zo prettig zijn om beide zaken eerlijk te durven erkennen. Ik daag de Minister echt uit om er wat redelijker en genuanceerder in te zitten dan alleen heel grote en extreme voorbeelden te gebruiken, die in het debat helemaal niet gebezigd zijn.

Minister **Blok**: Ik kan me niet herinneren dat ik extreme voorbeelden heb gebruikt, maar ik denk dat we met elkaar moeten constateren dat er in Nederland een enorme huizencrisis is geweest. Die heeft Nederland heel hard geraakt. Een van de belangrijkste opgaven voor het kabinet was zorgen voor helderheid over en herstel van de woningmarkt. Dat kunnen we toch niet ontkennen met zijn allen? Onderdeel van die maatregelen, toen nog van een vorig kabinet, was het hanteren van de Nibud-systematiek. Dat vonden we toen allemaal verstandig. Ik vind het nog steeds verstandig. Dat zijn toch geen grote woorden? Als de heer De Rouwe een ander voorstel heeft om af te stappen van de Nibud-systematiek en andere methoden, ben ik altijd bereid om daarover het debat te voeren. Maar ik hoor het niet, dus dan kan ik niet anders doen dan aangeven wat toen de afwegingen waren en wat nu de afwegingen zijn.
Ik vervolg mijn betoog. De heer De Rouwe gaf ook aan door te willen gaan met de Startersleningen omdat die uitgenut zijn. De Starterslening was een van de tijdelijke maatregelen. Het hele pakket maatregelen voor de woningmarkt was gewoon nodig. We realiseerden ons heel goed dat er even een schrikreactie optreedt als je die maatregelen neemt, en dat het voor de stimulans van de woningmarkt en de werkgelegenheid in de bouw verstandig was om een aantal tijdelijke stimulerende maatregelen te nemen. Daarbij hoorden de tijdelijke btw-verlaging, de Starterslening en indertijd ook het tijdelijk verhogen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Maar iets tijdelijks bouw je ook weer af. De analyses van de woningmarkt geven aan dat de grootste knelpunten niet bij starters zitten. De Nederlandsche Bank en andere instanties geven daarnaast aan dat de woningmarkt voor starters in geen jaren zo goed toegankelijk is geweest door de combinatie van gedaalde huizenprijzen en de gedaalde rente. Wetende dat belastinggeld altijd schaars is, is het dan ook niet logisch om er weer belastinggeld voor te reserveren. Er zijn andere, dringender opgaven. Enerzijds is dat de energiebesparing. Anderzijds is dat de positie van mensen met een restschuld, waarvan het tot de financiële crisis gebruikelijk was dat je die altijd had als je een huis kocht. Mensen leenden toen standaard 120% à 140%. Van de huidige restschulden bestond twee derde op het moment dat mensen de hypotheek aangingen; je was bijna gek als je het niet deed. Als je moet

verhuizen vanwege een andere baan, gezinsuitbreiding of een relatie die eindigt, is de restschuld wel een handicap. Om die reden ik heb gezegd: geld is schaars maar de woningmarkt is ongelofelijk belangrijk, dus dat schaarse geld zet ik in voor een verruiming van de mogelijkheid om de rente over restschulden af te trekken. Daarnaast is het voor mensen met een NHG mogelijk om de restschuld daarin mee te nemen als dat verantwoord kan. Dat is dringender dan de startersproblematiek.
De heer Van der Linde vroeg of ik wil ingaan op de effecten van de leennormen op de bouwsector. Daar zijn veel studies naar gedaan. Ik heb dus niet onmiddellijk de neiging om direct een nieuw onderzoek te laten doen. Ik herinner mij dat vorig jaar in de Economisch Statistische Berichten een analyse stond van de manier waarop de huizenprijzen indertijd reageerden op het verruimen van de leennormen, met name van de opkomst van de aflossingsvrije hypotheek. Die analyse liet haarfijn zien dat de huizenprijzen omhoogingen na de introductie van de aflossingsvrije hypotheek. Een aantal van die lessen hebben we dus geleerd. In de Staat van de Woningmarkt nemen we natuurlijk mee hoe de bouwsector zich ontwikkelt. Mijn gevoel zegt dat we daarmee voldoende instrumenten hebben om te bekijken hoe een en ander op elkaar ingrijpt.
Ik blijf overigens benadrukken dat de bouwmarkt echt structureel veranderd is, helemaal los van de maatregelen die ik genomen heb. De periode van de heel grote woningbouwopgaves ligt achter ons door de veranderende bevolkingssamenstelling. De bevolking groeit niet zo hard meer, trekt naar de steden en vergrijst. Oudere mensen verhuizen vrijwel niet. Rationeel zou je misschien denken dat mensen beter gelijkvloers zouden kunnen gaan wonen, maar oudere mensen hebben een heel lage verhuisbehoefte. Naarmate een groter deel van de bevolking oud is, wordt er onvermijdelijk minder verhuisd. Dat vraagt om minder nieuwbouw. Dat betekent niet dat er geen vraag naar nieuwbouw zal zijn. Maar er zijn geen indicaties dat de grote aantallen van voor de crisis, die overigens heel sterk kredietgedreven waren, zullen terugkomen. Als je je dan steeds maar weer blijft focussen op die markt, moet je in aanmerking nemen dat de bouwmarkt echt structureel anders zal zijn in de toekomst. Het is immers lastig om krediet te krijgen omdat consumenten veel machtiger zijn. Goed nieuws daarvan is dat er vaak veel kleinschaliger projecten zullen worden uitgevoerd, meer aan renovatie zal worden gedaan en meer in stedelijke omgeving zal gebeuren.

De **voorzitter**: Er is een interruptie van de heer Van der Linde. Mag ik voor ik hem het woord geef aan de Kamerleden vragen om de interrupties kort te houden, zonder hele betogen? Anders zouden we wat uitlopen.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik zal mijn interruptie zo kort mogelijk proberen te houden. Ik deel het inzicht van de Minister dat de bouwsector structureel veranderd is. Maar de bouwsector blijft een enorm vliegwiel voor de economie en alle erachter liggende sectoren. Daarom wil ik graag het verband zien. Als de Minister wil toezeggen dat hij de bestaande onderzoeken nog eens in een pdf'je onze kant op wil sturen, zeg ik: heel graag. Dat is belangrijk, ook vanuit het oogpunt van energiebesparing. Nieuwbouw scoort zo veel beter op energielabels, dat het verband voor mij echt belangrijk is. Ik wil dat begrijpen als we een debat ingaan over de opeenstapeling van normen enzovoorts.

Minister **Blok**: Ik ben het er volstrekt mee eens dat de bouw van belang is voor de economie. Ook in de nieuwe bouwmarkt is het een heel grote drijver, waaraan bovendien heel veel bedrijfstakken gelieerd zijn, zoals het schilder- en installatiewerk en de woninginrichting. Dat is natuurlijk ook steeds de reden geweest dat het kabinet bij alle woningmarktmaatregelen geld heeft uitgetrokken om de bouw te stimuleren, juist waar dat andere maatschappelijke effecten heeft, met name de energiebesparing en de

lage btw. We proberen ook echt uit alle macht om de bouwsector te helpen om de transformatie te maken. Nogmaals, ik zeg graag toe dat het een onderdeel zal zijn van de Staat van de Woningmarkt. Maar bedrijven zullen het ook echt zelf moeten doen, want het model van een bedrijf dat nog helemaal in de stand van «grootschalig weilanden kopen en die volbouwen» zit, werkt niet meer. In een land met meer dan 7 miljoen woningen ligt de grootste opgave toch echt bij het onderhouden, renoveren en verbeteren van woningen, en bij zeer gerichte nieuwbouw. In de Randstad kan dat waarschijnlijk nog redelijk grootschalig gebeuren, maar op heel veel plaatsen zullen het vrij chirurgische ingrepen zijn in bestaande steden. Gelukkig zie je op heel veel plaatsen de nieuwbouw weer terugkomen, maar dan in plukjes van tien of twintig woningen. Dat vraagt om een andere manier van werken. Ik zal de Kamer erover blijven informeren en er goed contact over onderhouden met de bouwsector.
Ik kom op de vragen over de verenigingen van eigenaren. De heer Monasch stelde de vraag hoe er fiscaal omgegaan wordt met een reserveringsfonds voor onderhoud. Ook anderen gingen daarop in. Daarbij is er sprake van gelijke behandeling. Als een particuliere woningeigenaar geld op een spaarrekening zet voor woningonderhoud, wordt dat meegeteld bij de berekening van het vermogen en is de vermogensrendementsheffing van toepassing. Als iets onderdeel is van een complex appartementen, is dat net zo. Spiegelbeeldig geldt overigens hetzelfde: de rente over leningen voor onderhoud mag afgetrokken worden. Ook daarbij maakt het niet uit of je dat doet als onderdeel van een complex of als particuliere woningeigenaar. Je zou dus eigenlijk een rechtsongelijkheid creëren door dit anders te behandelen.
Eigenlijk iedereen ging in op de manier waarop de verplichte reservering voor onderhoud zal werken. De heer Monasch stelde terecht aan de orde dat het een extra regel is. Moeten we dat willen? Over die vraag heb ik ook even moeten nadenken. De koepel van verenigingen van eigenaren, VvE Belang, is bij mij gekomen met dat verzoek, omdat die constateerde dat het vaak lastig is om overeenstemming te bereiken binnen een vereniging van eigenaren. Al eerder heeft de wetgever geconstateerd dat er regelgeving nodig is voor verenigingen van eigenaren. Je zou ook heel nihilistisch kunnen zeggen: waarom is er een regel voor nodig, want als mensen samen een gang of een galerij delen, laat ze dan zelf regelen hoe een balkon of het dak wordt onderhouden. In het verleden is al geconstateerd dat daar toch een regelgevend kader voor nodig is. Dat is dan ook gemaakt. Daarbij bleek de vve in de praktijk te stuiten op het feit dat zij met lege handen staat als mensen niet willen bijdragen aan het fonds. Het wetsvoorstel dat naar de Kamer komt, bevat dan ook de verplichting om bij te dragen. Ik denk daarbij aan een percentage van de herbouwwaarde. Omdat het in de wet staat, kan een vve de leden erop aanspreken en dus zo nodig de stap naar de rechter zetten. Er zal dus geen publieke boete of publieke handhaving voor komen. Maar met de wetenschap dat het afgedwongen kan worden bij de rechter is dit zo'n heldere regel dat mensen naar mijn overtuiging niet zullen afwachten tot het voor de rechter komt. Zij zullen zich realiseren dat het in de wet staat en dat zij dus ook hun bijdrage moeten leveren aan de gemeenschappelijke pot. Ik verwacht dat dit probleem – dat zich heel vaak voordoet – op die manier opgelost kan worden.

De heer **De Rouwe** (CDA): Wat is de situatie als een vereniging van eigenaren zelf niet tot die reservering komt?

Minister **Blok**: In de huidige situatie?

De heer **De Rouwe** (CDA): Nee, in de aanstaande wet. Het kan ook zo zijn dat een vve zegt dat zij er zelf geen zin in heeft. De Minister zegt: de vereniging kan met de wet de leden aanspreken. Maar wat als de

vereniging het zelf niet doet? Dat is op zich niet onwaarschijnlijk, omdat een aantal verenigingen het nu zelf ook al niet doet.

Minister **Blok**: Als niemand in de vereniging zegt: «het moet gebeuren en anders vrees ik dat ik naar de rechter moet stappen», gebeurt het ook niet. Als je dat anders zou willen, zou je er een nog zwaarder instrumentarium op moeten zetten, maar dan kom je al heel snel bij boetes en controles van de overheid terecht. Dat is een hele stap. Overigens is het goed om te bedenken dat twee derde van de vve's gewoon goed functioneert. Als de staat van onderhoud zo slecht is dat dit leidt tot verloedering en mogelijk tot schade heeft de gemeente overigens de mogelijkheid om een vve te dwingen om te vergaderen. Dat is natuurlijk het moment waarop deze wettelijke eis gaat helpen. De vergadering komt dan bij elkaar en de gemeente zal er dan wel voor zorgen dat dit onderwerp op tafel ligt. Ik realiseer me overigens dat je dan al in de sfeer van de scheuren in gevels zit. Met name in Rotterdam en Den Haag zijn de eerste aanschrijvingen er al geweest. Op dat moment kan de gemeente dus een rol gaan spelen.
Het voorgaande was voor een deel een antwoord op de vragen van de heer Bashir over de galerijflats, met name in Den Haag maar ook in andere plaatsen. Door deze betere reserveringsmogelijkheid zullen vve's in toekomstige gevallen meer vet op de botten hebben. Nu ligt de controle op de bouwkwaliteit bij gemeenten. De gemeente Den Haag is er in ieder geval uitgebreid mee bezig. Ik gaf al aan dat we inmiddels de eerste voorbeelden kennen van gemeenten die vve's hebben verplicht om bij elkaar te komen. Daarnaast wil ik in de wet expliciet gaan vastleggen dat vve's mogen lenen. Het is niet zo dat het nu verboden is, maar het is niet voldoende helder of het mag. Voor de gevallen waarin het fonds er nog niet is of het ontoereikend is, vind ik het van belang dat de leenmogelijkheid er komt.
De heer Monasch vroeg specifiek naar de problematiek bij serviceflats en naar de zorgen die daarover zijn. Die betreffen niet alleen het onderhoud – daarvoor kan men meeliften op dit pakket maatregelen – maar met name ook de situaties waarin relatief hoge servicekosten worden berekend. Er lopen nu een aantal rechtszaken. De normale gang van zaken is dat bewoners naar de rechter stappen en zeggen: dit zijn onredelijke kosten. Ik vind het, nu zo'n zaak onder de rechter is, niet logisch dat ik ga ingrijpen. Ik wil eerst even horen wat daaruit komt. Als die uitspraken er zijn, zal ik weer met de Kamer in overleg treden.
Wanneer verwacht ik dat de wetgeving waarmee ik kom van kracht zal zijn? Dat zal pas in de loop van volgend jaar zijn, want ik moet het hele wetgevingstraject nog in. Ik ben nu met een concept, een consultatieversie, bezig. Het wordt 2016.
De heer Monasch vroeg of ik nader onderzoek wil doen naar de problemen bij gemengde complexen, met name naar de situaties waarin woningcorporaties een deel van de voorraad hebben verkocht en de inmiddels eigenaar-bewoners zich slecht vertegenwoordigd voelen in de vve. Ik ga daar samen met VvE Belang naar kijken. Ik heb de afgelopen jaren goede ervaringen opgedaan met het samen met VvE Belang onderzoek doen, het in kaart brengen van problemen en het zoeken van concrete oplossingen. Dat onderzoek ga ik dus doen. Ik zal de Kamer daarover berichten; dat zal wel eind van dit jaar worden.
De heer Bashir vroeg of ik een overzicht heb van vve's met financiële problemen en of ik wil optreden. Ook hierbij werk ik samen met VvE Belang. De heer Bashir wees erop: VvE Belang ontwikkelt een barometer, die een overzicht geeft van het functioneren van vve's. Zodra die barometer er is, zal die natuurlijk met de Kamer gedeeld worden. Ik heb al aangegeven dat ik met een heel pakket maatregelen kom. Die barometer zal ongetwijfeld inzicht gaan geven in de werking van die maatregelen in de praktijk.

De heer Van der Linde vroeg wat een gemeente kan doen als een vve niet reserveert. Naar aanleiding van een interruptie ben ik daarop al ingegaan. Ook werd mij gevraagd wat er gebeurt als een vve niet reserveert. Zij is dan niet ontslagen van de verplichting, maar het zal dan, vrees ik, duren tot er een nieuwe eigenaar is die wel aan de bel trekt, of tot de gemeente aan de bel trekt.
De heer Van der Linde vroeg wat de effecten zijn als vve's kunnen lenen uit de persoonlijke kredietruimte. Ik zal daar sowieso nader op ingaan op het moment dat het wetsvoorstel bij de Kamer ligt, maar snel redenerend kan ik het volgende zeggen. Je mag ervan uitgaan dat een verstandige eigenaar ook nu al reserveert, of hij nou lid is van een vve of een woonhuis heeft en het verwerkt zit in de leennormen; daar zijn ze weer. Het ligt niet voor de hand dat de financieringscapaciteit enorm beperkt zal worden. Maar ik zal bij de behandeling van het wetsvoorstel ingaan op de precieze doorwerking.

De heer **Van der Linde** (VVD): Pakt de Minister tegen die tijd box 3 ook meteen mee? Want mijn vraag was wat er in box 3 gebeurt als een vve veel geld in kas heeft.

Minister **Blok**: Naar aanleiding van de vraag van de heer Monasch heb ik aangegeven dat een vve in het kader van de gelijke behandeling net zo behandeld wordt als een andere woningeigenaar. Als een eigenaar nu spaart omdat het huis eens in de paar jaar geschilderd moet worden – niet iedereen doet dat misschien, maar het zou wel verstandig zijn – valt het ook gewoon onder de vermogensrendementsheffing. Daarin zit natuurlijk ook niet voor niets een drempelbedrag van meer dan € 20.000 per persoon. Het zou raar zijn als het anders zou zijn als een bewoner toevallig lid is van een vve. Ik gaf al aan dat we ook aan de renteaftrekkant mensen niet verschillend behandelen. In het kader van gelijke behandeling is dit dus volgens mij de logische manier om met zo'n reservepotje om te gaan.

De heer **Van der Linde** (VVD): Het verschil is dat de reservering in dit geval verplicht is. Stel dat je ergens instapt en er in een vve al een enorme reservering is. Dan word je daar plotseling mee geconfronteerd; daar heb je niet zelf voor gekozen. Ik kom er graag een keer op terug als het wetsvoorstel voorligt.

Minister **Blok**: Dat kan sowieso. Maar ik ben het er niet helemaal mee eens dat je ermee geconfronteerd wordt. Als je een appartement koopt, weet je dat er een vve is. Het staat ook in het koopcontract. Je weet dat er vrijwel altijd servicekosten mee gemoeid zijn. In twee derde van de gevallen wordt er gelukkig gereserveerd voor onderhoud. Voor kopers kan het dus niet onverwacht komen. Als het gaat om zittende eigenaren kan het niemand verbazen dat een huis zo nu en dan onderhoud nodig heeft en dat je dit zelf zal moeten betalen als je eigenaar bent. Helderheid over de gevolgen voor leencriteria zal ik dus graag geven, maar andere grote obstakels zie ik niet.

De heer **Bashir** (SP): Ik ben het met de Minister eens op dit punt. Maar het is dan wel van belang dat woningeigenaren weten wat ze moeten opgeven. Vaak genoeg is er een rekening met middelen van de vve maar weet men niet welk deel tot wie behoort. Men moet het dan wel voor de belasting opgeven, maar je kunt iets moeilijk opgeven als je niet weet wat je moet opgeven. Wellicht kan daaraan dus wel wat gebeuren.

Minister **Blok**: Dat ben ik met de heer Bashir eens. Even los van de gewone contacten met en de informatieverstrekking door de Belastingdienst, lijkt me dat het logische moment daarvoor rond de invoering van de nieuwe wet ligt. VvE Belang zal dan de nodige voorlichting geven aan

zijn leden. Het ministerie zal daaraan graag ondersteuning geven. Dat lijkt me een logisch moment om de aandacht er weer eens op te vestigen.

De heer **Monasch** (PvdA): We hoeven de discussie over de beschikkingsbevoegdheid en box 3 nu niet af te ronden. Maar het is de vraag of je het gelijk moet trekken met een particuliere eigenaar. Als je een bedrag via een vve aan een verplicht reserveringsfonds overdraagt, ben je de beschikkingsbevoegdheid daarover kwijt. Daarin zit toch wel het verschil. Als een particulier die al dan niet spaart zijn huis verkoopt, kan hij het geld gewoon weer op zijn eigen spaarrekening storten. Als iemand in een vve zijn huis of zijn appartementsrecht verkoopt, is hij dat geld gewoon kwijt. Dat is niet erg, want daarvoor heeft hij gereserveerd, maar hij kan het niet meer meenemen. Er is dus een verschil in beschikkingsbevoegdheid. Er kunnen misschien heel andere aspecten aan zijn maar het is te kort door de bocht om te zegen dat het precies hetzelfde is, zoals de Minister doet. Ik denk dat het iets genuanceerder ligt, maar dat wil nog niet zeggen dat we vervolgens voor een bepaalde uitkomst pleiten.

Minister **Blok**: Ik ga even hardop denken. Stel dat ik een particulier ben die de gewoonte heeft om eens in de drie jaar zijn huis te schilderen en daarvoor te sparen. Als ik dat bedrag net helemaal heb uitgegeven, heb ik niets meer op mijn spaarrekening staan maar zit mijn huis strak in de verf. Nu ga ik het huis verkopen. De koper ziet dat het strak in de verf zit. Als ik aan het eind van die drie jaar zit, het geld op de spaarrekening heb staan en ik mijn huis verkoop, heeft de heer Monasch er gelijk in dat ik het mee kan nemen. Maar de koper ziet ook dat mijn huis niet strak in de verf staat. Dat heeft gevolgen voor de prijs waarvoor ik het huis verkoop. Die situatie is niet heel anders dan die van de appartementseigenaar. Die heeft het geld dan wel uit handen gegeven, maar de koper ziet het ook als er net geverfd is. Hij weet dan dat er ook waarschijnlijk niets meer in de gemeenschappelijke kas zit. Als er niet geverfd is, betaalt hij iets minder voor het huis maar weet hij dat er een reservering klaarstaat in de gemeenschappelijke kas. Het vorige zei ik dus even hardop denkend; het is voor de economen aan tafel een uitdaging om deze redenering aan te vechten. Het wordt ongetwijfeld vervolgd.

De heer **Monasch** (PvdA): Hardop denkend – dat is het mooie van hardop denken – voegde de Minister een ander criterium in, namelijk wat er gebeurt met de prijs. Dat is iets anders. De juridische invalshoek is die van de beschikkingsbevoegdheid over het bedrag. Die levert een andere dimensie op in het debat. Nogmaals, laten we er op een ander moment over doorpraten, maar het ligt volgens mij iets genuanceerder.

Minister **Blok**: Ik ben het eind van mijn beantwoording in eerste termijn.

De **voorzitter**: Ik begrijp dat er behoefte is aan een tweede termijn. Mag ik omwille van de tijd twee minuten spreektijd per fractie en één interruptie per fractie voorstellen? Iedereen is akkoord, dus het woord is aan de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. U zei me al een thema voor de tweede termijn te bewaren. Het is misschien ook voor de luisteraars goed om te weten dat we al in december uitvoerig over de Nibud-norm hebben gesproken. Er zijn zelfs moties over aangenomen. Nu het debat opnieuw wordt gevoerd, heb ik toch nog een paar punten. Laten we ten eerste niet vergeten dat de Nibud-normen – het zijn strenge normen – de prijs drukken. Dat is een belangrijke prikkel, want op het moment dat de normen verruimd worden, kun je meer lenen. We weten allemaal dat dit een opwaartse druk heeft op de prijs. De tijdelijke commissie Huizenprijzen van de Kamer heeft daar zelfs een heel onderzoek naar gedaan.

Zelfs de starter kan dus wel iets duurder uit zijn. Ten tweede betekent het voor het Rijk minder belastinguitgaven omdat er minder hypotheekrente-aftrek wordt uitgegeven als de prijs gedrukt wordt. Ten derde heeft de Minister er heel terecht op gewezen dat we een enorme schuld hebben opgebouwd bij huizenbezitters door overkreditering.
Is dat het einde van het verhaal? Nee, zo zeg ik ook tegen de heer De Rouwe. Volgens mij hebben we met elkaar afgesproken om er opnieuw naar te kijken. Voor de Partij van de Arbeid is van veel groter belang dat we het gaan verbreden naar de hele woningmarkt. We hanteren ook inkomensnormen in de huursector. We hebben net een passendheidstoets aangenomen. We zeggen daarbij: mensen met een bepaald inkomen zou niet meer in elke categorie van de sociale huursector een sociale huurwoning toegewezen mogen worden. We hebben zelfs een inkomensgrens gesteld aan of je überhaupt voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Deze normen komen niet uit de lucht vallen. Ze zijn een inkomensgrens waarvan we zeggen: dat is ongeveer een beetje betaalbaar. Als we dit debat vervolgen, denken wij dat het veel meer verbreed zou moeten worden. We moeten aan de ene kant bekijken wat de keuzevrijheid is voor wat je met je inkomen doet. Aan de andere kant moeten we bekijken hoe we kunnen voorkomen dat mensen met te hoge woonlasten worden opgezadeld, of dat nou in de koop- of de huursector is. Als we dit debat vervolgen, zou de Partij van de Arbeid dus een integrale benadering willen zien, ook omdat we willen bekijken waar doorstroming mogelijk is. Als je iets over doorstroming wil zeggen, moet je ook iets kunnen zeggen over de vraag wat iemand met een bepaald inkomen kan betalen, en of hij nog wel voor een sociale huurwoning in aanmerking zou moeten komen, of dat het veel beter zou zijn als hij in de vrije huursector of de koopsector terechtkomt. Als dit debat vervolgd wordt, is dus de vraag aan de Minister of het in de breedte bekeken kan worden, want daarom vraagt dit debat over de woningmarkt. Anders zullen we daar in een VAO een motie over indienen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Voorzitter. De aanleiding was niet een tekort aan normen, maar misschien wel een teveel. Hierin is misschien een ideologische scheidslijn tussen de PvdA en het CDA te zien. Je moet vooral niet denken dat je vanuit Den Haag voor elke inwoner van dit land een norm kunt maken. Je moet al helemaal niet denken dat je daar een algemene norm voor moet maken, want dat gaat altijd mis. Het pleidooi om nog meer normen te maken, zal onze fractie in ieder geval niet met veel enthousiasme benaderen. Het gaat er vooral om dat je ruimte geeft en niet alles dicht smoort.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik begrijp dat we een VAO krijgen waarin het CDA gaat bepleiten om de inkomensgrens in de sociale huursector af te schaffen? En ik begrijp dat het CDA alsnog – ondanks het gegeven dat deze partij voor heeft gestemd – tegen de passendheidstoets in de sociale huursector is? Want dat zijn normen die al lang gelden. Ze hebben niets te maken met ideologische tegenstellingen; ze zijn breed ondersteund. De heer De Rouwe verschijnt de ene keer wel en de andere keer niet, dus ik weet niet welke woordvoerder het nou echt voor het zeggen heeft bij het CDA, maar enige consistentie zou ondertussen wel prettig zijn.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik begrijp die opmerking niet zo. Laat ik aan de heer Monasch duidelijk maken dat de heer De Rouwe en het CDA niet los verkrijgbaar zijn. Dat geldt ook voor de heer Van Helvert of de heer Knops. Misschien ziet de heer Monasch af en toe verschillende woordvoerders, maar de boodschap is elke keer hetzelfde. Ik heb hier de motie voor mij liggen die ik zelf geschreven heb en die de heer Van Helvert toevallig heeft ingediend omdat ik even niet kon. Dat kan voorkomen; de heer Monasch is er ook weleens niet. Laten we elkaar dat niet kwalijk nemen.

Het CDA heeft een motie ingediend – die is gesteund door de PvdA – omdat wij als het gaat om de Nibud-normen meer duiding willen van de Minister. Wij hebben verzocht: evalueer de Nibud-normen, evalueer de diverse recente maatregelen, de samenloop en de cumulatie van maatregelen, en kom met die evaluatie naar de Kamer. Ik zou de Minister concreter willen vragen wanneer hij komt met deze evaluatie. De motie waarin daarom werd verzocht, is breed gesteund.

De heer **Monasch** (PvdA): Mijn vraag was waarom het CDA vorig jaar dan wel de motie heeft ondersteund om de inkomensgrens in de sociale huursector te verhogen. Daar heeft de heer Knops zijn handtekening onder gezet. Waarom heeft het CDA dan wel gestemd voor de wet die we vorig jaar hebben aangenomen om de passendheidstoets weer in te voeren? Want met die norm beschermen we bijvoorbeeld mensen met een lager inkomen tegen te hoge lasten. Het CDA heeft voor die norm gestemd, dus waarom roepen de woordvoerders het ene moment dat zij niet zo voor extra normen zijn en steunen zij die vervolgens voluit bij andere debatten?

De heer **De Rouwe** (CDA): Het CDA heeft helemaal geen moeite met normen...

De heer **Monasch** (PvdA): Dat zei de heer De Rouwe net wel.

De heer **De Rouwe** (CDA):... alleen als het gaat om de stapeling, het erin doorschieten of het idee dat je voor elke inwoner in het land een aparte norm moet maken, zeg ik dat er echt een ideologische scheidslijn is. Mijn opmerking ging over het feit dat de heer Monasch hier likkebaardend voorspelde dat hij nog meer normen wilde. Ik ken de PvdA natuurlijk wel een beetje. Ik zeg dan alvast: laten we even oppassen en waakzaam zijn voor een wereld die wij vanuit Den Haag besturen waarin wij voor elke persoon, voor elk klein kind en voor elke situatie een gekke nieuwe norm gaan bedenken. Wij hebben helemaal geen moeite met normen maar ons punt – dat hebben we meerdere keren gemaakt – is: houd ruimte voor maatwerk, maak het niet te absoluut en kijk vooral ook naar de stapeling. Normen lijken altijd zo mooi, maar ze kunnen ook heel negatieve effecten hebben. Wij hebben een motie daarover ingediend, die is aangenomen en daarop wijs ik nu. Ik vraag de Minister om die evaluatie te doen en daarmee te komen. Dan kunnen we het debat voeren conform wat wij hebben gevraagd.
Ik heb een vraag over de serviceflats gesteld. Ik heb het idee dat die niet helemaal beantwoord is. Laat ik hem concreet maken. Volgens mij komt er in februari een onderzoek van Platform31 naar de serviceflats en de problemen die daar weleens zijn. Zou de Minister daar te zijner tijd een reactie op kunnen geven en die naar de Kamer kunnen sturen?
Ik heb nog een enkele seconde over. Ik zal tot slot ingaan op de Startersleningen. Ons pleidooi is en blijft dat het een goede maatregel was die effectief is geweest en zijn doel heeft gehaald. Hij heeft werkgelegenheid gecreëerd en is goed geweest voor de doorstroming op de woningmarkt. Mijn oproep aan de Minister is en blijft: als andere regelingen, die misschien goedbedoeld zijn maar gewoon niet passend zijn in de praktijk, niet goed lopen of niet van de grond komen, bekijk dan nog een keer of u deze maatregel een tijdje kunt verlengen. Ik denk dat de Minister onderschrijft dat de EIB echt duidelijk heeft gemaakt dat deze regeling heel goed werkte. Laten we goede regelingen koesteren en ze nog even aanhouden zolang dat kan.

De heer **Bashir** (SP): Voorzitter. Ik vond het een interessante discussie over de normen, vooral omdat het CDA in dit kader minder normen wil. Een partij die voor waarden en normen is, wil in dit kader dus minder

normen. Ik denk dat het interessant is om hierover wat langer door te spreken. Wat dat betreft, is het handig dat we die evaluatie krijgen. Dan kunnen we er uitgebreider over debatteren zonder over te gaan tot het indienen van moties in een VAO, waarbij we dat debat niet goed kunnen voeren.
We hebben het ook gehad over de energiebesparende maatregelen. Er worden veel maatregelen genomen. Het zou handig zijn als we in het vervolg in de brieven van de Minister ook meer uitleg krijgen over de verwachtingen van de Minister over die maatregelen. Dan kunnen we achteraf bekijken of die verwachtingen waargemaakt worden en kunnen we bekijken hoe we ze toch kunnen waarmaken als dat niet gebeurt. Wellicht kan de Minister daarop nader ingaan.

De heer **Van der Linde** (VVD): Voorzitter. Ik zie de discussie over de leennormen met belangstelling tegemoet. Daar heb ik een paar opmerkingen bij. De beschikbaarheid van krediet zou de prijzen op de woningmarkt opdrijven. Ja, dat klopt, maar alleen als je de aanbodkant van de woningmarkt volledig op slot zet, zoals wij in Nederland vele jaren hebben gedaan. Dat was volgens mij ook de conclusie van de onderzoekscommissie. Ik denk dat we veel meer moeten doen om op ruimtelijkeordeningsgebied woningbouw mogelijk te maken. Ik begrijp dat we geen hele weilanden gaan volbouwen, maar het gaat erom dat het kan in het aanbod.
Ik wijs er als het gaat om de opeenstapeling van normen op dat de afschaffing van de Startersleningen nou juist een goed voorbeeld was van de manier waarop je die opeenstapeling een beetje tegen kunt gaan. Ik heb me er altijd over verbaasd dat je enerzijds allerlei lone to value- en lone to income-normen stelt en anderzijds tegen gemeenten zegt: ga maar extra leningen verschaffen. Dat is vreemd op mij overgekomen. Bij de opeenstapeling van normen komt ook bouwsparen aan de orde. Het is het CDA dat pleit voor bouwsparen inclusief een lone to value-norm van 80%. Dat is een idee van een prominente CDA'er; een andere woordvoerder uiteraard. Laten we een en ander dan wel in de discussie meenemen.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik denk dat het prima is om het CDA samen te vatten, maar laat ik dat gewoon zelf doen als woordvoerder. Wij bekijken heel precies hoe we de starters op de woningmarkt tegemoet kunnen komen. Dan kunnen we een discussie voeren over de maatregelen, of dat nou de regeling is die de heer Van der Linde net aanhaalde of de Starterslening. Ik zou dan wel heel graag van de VVD willen weten wat zij van de Starterslening vond. Die 50 miljoen is ingezet, met complimenten van het CDA. Nu wordt er toch een beetje gedaan alsof het allemaal niet goed is geweest. Deelt de VVD de conclusies van bijvoorbeeld de EIB niet? Die zegt: de Starterslening heeft gewerkt, zij heeft ervoor gezorgd dat een op de vijf jongeren überhaupt een woning heeft gekocht en dat er werkgelegenheid in dit land is. Zijn dit ineens onderwerpen die de VVD allemaal niet zo belangrijk vindt en waar zij nu, om het zo maar te zeggen, wat lullig over doet?

De heer **Van der Linde** (VVD): Die Startersleningen hebben geweldig gewerkt. Tegelijkertijd zien we dat gemeenten ze gebruiken als een concurrentiemiddel om mensen naar een gemeente te trekken. Ze worden niet meer voor starters gebruikt, maar voor mensen die allang ergens anders een huis hebben. Daarmee genereer je een nieuwe bubbel. Als dat de praktijk is, heb ik veel liever dat we ergens anders wat ruimte zoeken in de kredietverlening.

De heer **De Rouwe** (CDA): Als dat de praktijk is, ben ik met de heer Van der Linde bereid om er kritisch over te zijn. Maar dan zou ik wel even willen weten welke gemeenten dat op dit moment precies doen. De

Kamer heeft signalen gekregen van een heel aantal gemeenten uit Brabant; die brief stond geagendeerd. Deze gemeenten zeggen: dat deze goede maatregel nu stopt, heeft als gevolg dat wij ook allemaal stoppen. ABN Amro wijst daar bijvoorbeeld ook op en zegt: pas er nou voor op. Het zorgt ook daar voor het bijstellen van aanvankelijk positieve cijfers. Ik zie de cijfers vandaag ook; allemaal heel goed en aardig, maar de Starterslening was nou juist een van de overheidsmaatregelen die werkte. Nu wekt de VVD de suggestie dat we maatregelen die werken moeten afschaffen, en we door moeten gaan met de energiebesparingsfondsen, die niet werken. Dat is toch niet waar we de VVD op mogen en kunnen aanspreken?

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik vind het van de gekke dat je enerzijds tegen banken zegt: u mag niet meer krediet verlenen, u mag niet overkrediteren. Dat is overigens een strijd die indertijd door Elly Blanksma van het CDA volop gevoerd werd. Anderzijds zeg je: laat de gemeenten dan maar leningen verstrekken. Dat is precies wat er aan de hand is en dat is de wereld op zijn kop. De discussie over de logica van Startersleningen zou ik aan die kant willen voeren. Daar komt bij dat het CDA voor starters zegt: ga eerst maar eens sparen. In de notitie over bouwsparen staat letterlijk dat het wenselijk is dat mensen eerst 20% van hun huis sparen. Dus wat nou Startersleningen?

De **voorzitter**: De heer Van der Linde vervolgt zijn betoog en rondt af.

De heer **Van der Linde** (VVD): Ik heb gehoord wat de Minister over de vve’s heeft gezegd. De overheidsinmenging ligt mijn fractie zwaar op de maag; dat zal de Minister begrijpen. Ik zie ook wel in dat iemand die naar de rechter stapt iets van houvast wil hebben, iets waaraan hij de rechter kan toetsen. Maar als wij het nu zo gaan vormgeven dat je eigenlijk een economisch delict pleegt als je er met zijn allen voor kiest om niet te reserveren, gaan wij daar vrees ik niet uitkomen. Ik geef dat op voorhand mee aan de Minister. Tegelijkertijd bagatelliseer ik geen van de problemen die geschetst worden. Ik wacht de wettekst met belangstelling af.

De **voorzitter**: De Minister kan meteen antwoorden. Het woord is aan hem.

Minister **Blok**: Voorzitter. Naar aanleiding van de discussie over de Nibud-normen ging de heer Monasch in op de bredere werking van normen en op het thema betaalbaarheid op de woningmarkt. Dat is inderdaad ongelofelijk belangrijk. Het vloeit ook rechtstreeks voort uit de grondwettelijke opdracht aan de regering om zorg te dragen voor de huisvesting. Betaalbaarheid wordt sowieso een belangrijk onderdeel van de Staat van de Woningmarkt, dus ook de huren en de manier waarop het Nibud daarmee omgaat.
Zoals de heer Monasch weet, kun je huren en hypotheekaflossingen nooit een-op-een met elkaar vergelijken. Aflossingen zijn inmiddels inderdaad aflossingen; ze zijn dus ook vermogensopbouw. De eigenaar moet wel aan onderhoud doen, de huurder niet. Er zijn dus verschillen. Maar het is een terechte vraag, die ik dit najaar echt weer zal meenemen, om de betaalbaarheid voor beide groepen op de woningmarkt in kaart te brengen en te bekijken of dat nog steeds goed loopt.
De heer De Rouwe sprak over het aantal normen op de woningmarkt rond de betaalbaarheid. Naar aanleiding van zijn interruptiedebat met de heer Monasch dacht ik: heb ik nou een norm ingevoerd die niet al door mijn ambtsvoorgangers was ingevoerd of die nooit de steun heeft gekregen van het CDA? Ik kan er geen bedenken. Volgens mij heb ik op de huurmarkt steeds de steun van het CDA gehad, of is aan mij een oproep gedaan om de inkomensgrenzen op de huurmarkt te verhogen. Ik heb

aangegeven dat ik op de koopmarkt het beleid voer dat door mijn voorgangers is ingezet; toen met mijn steun en nog steeds met mijn steun. Ik zie dus eigenlijk het verschil niet.

De heer **De Rouwe** (CDA): Ik wil een punt van orde maken. Dit was een debat tussen de heer Monasch en mij. Daar maakte de Minister geen deel van uit. Dat hij zich aangesproken voelt, is dan volgens mij ook niet aan de orde. De opmerkingen die zojuist zijn gemaakt, mogen van mij, maar ze gaan volstrekt niet in op het interruptiedebat. Als de Minister zich aangesproken voelt, heeft hij niet het hele interruptiedebat tussen de heer Monasch en mij meegekregen. Het ging over de oproep van de heer Monasch om naar meer normen te kijken. Volgens mij heb ik dat de Minister niet horen zeggen. Ik heb hem dat dus ook niet verweten.

Minister **Blok**: De heer De Rouwe gaf naar mij toe aan dat hij vond dat er een opeenstapeling van normen ontstond rond de betaalbaarheid op de woningmarkt. Mijn formulering net was dat ik, mede naar aanleiding van het interruptiedebat tussen de heer De Rouwe en de heer Monasch, mijzelf de vraag stelde of ik maatregelen heb doorgevoerd die niet al door mijn voorgangers, partijgenoten, waren doorgevoerd, of die niet de steun van de fractie van de heer De Rouwe hebben gekregen. Ik kan ze niet bedenken. Dat is toch een antwoord op het punt dat de heer De Rouwe mijn kant op maakte?

De **voorzitter**: Een vervolgvraag van de heer De Rouwe.

De heer **De Rouwe** (CDA): Dan doe ik het in een vervolgvraag, dat is ook goed. Het wil de Minister gewoon maar niet lukken om op ons centrale punt in te gaan, namelijk: kijk naar de stapeling van de diverse maatregelen. Ik ben mij ervan bewust dat het CDA hier 2.000 jaar geregeerd heeft en haast verantwoordelijk is voor elke stoeptegel, maar daarmee houdt het niet op dat je af en toe even moet bekijken waar we precies mee bezig zijn en wat het effect daarvan is. Vandaag waarschuwt de NVM, en eerder heel veel andere organisaties, dat we moeten bekijken wat de complete stapeling van maatregelen – die zijn als zodanig prima – doet. Als daarbovenop een nieuwe norm zonder eigen waardering of zonder een weging wordt overgenomen, is er de aangenomen motie waarin wordt verzocht het even allemaal op een rijtje te zetten. Aan deze Minister is dus door de Kamer de opdracht meegegeven om dat te evalueren en die evaluatie aan de Kamer te zenden. Laten we dan het debat verder voeren. Aan deze Minister is niet het verwijt dat de normen als zodanig er zijn, maar is de vraag om te kijken naar de stapeling ervan. Dat is het terugkerende betoog. Daarover zou ik graag het debat willen voeren, in plaats van het verwijzen naar vele voorgangers. Dat is misschien leuk voor de bühne maar het gaat niet over de inhoud.

Minister **Blok**: Beide zijn van belang. De vraag is natuurlijk hoe partijen in het recente verleden en nu hebben gehandeld bij de maatregelen die mijn voorgangers of ik hebben voorgelegd. Daar hoeft toch niemand voor weg te lopen? Dat is gewoon een feit.

De heer **De Rouwe** (CDA): De Minister heeft een motie gekregen...

De **voorzitter**: De Minister is aan het woord.

Minister **Blok**: Daarnaast heb ik inderdaad toegezegd dat ik het verzoek in de motie om de evaluatie in de Staat van de Woningmarkt zal beantwoorden, want dan kunnen we de ervaringen van dit jaar meenemen. Ik vind het namelijk heel belangrijk.

De heer De Rouwe vroeg of ik bereid ben om het onderzoek van Platform31 naar serviceflats van een reactie te voorzien. Dat zal ik graag doen. Ik ben zelf ook benieuwd naar de bevindingen.
Over de Startersleningen blijven we van mening verschillen. De EIB was er zeer positief over. Andere onderzoekers hebben gezegd dat dit niet het meest dringende probleem op de woningmarkt is. Die laatste mening deel ik.
De heer Bashir vroeg mij om bij maatregelen een verwachting mee te nemen. Hij ging specifiek in op de maatregelen voor energiebesparing. Alle maatregelen van het energieakkoord zijn natuurlijk doorgerekend. Toen is ook een modelmatige verwachting uitgesproken. Veel exacter kan ik het eerlijk gezegd niet maken.
De heer Van der Linde gaf aan dat de prijsopdrijving op de woningmarkt niet alleen een gevolg is van de ruimte voor kredietverlening, maar ook van de bouwhoeveelheid. Dat is absoluut waar. Maar nu is er, anders dan lang het geval was, veel grond met een bouwbestemming. Op veel plaatsen is dat te veel, omdat er fors is afgewaardeerd. Op een aantal plaatsen in de Randstad is er sprake van schaarste. Over het algemeen zijn de gemeenten eigenaar; als ze dat niet zijn, zijn ze de planners. Zij hebben er een belangrijke taak in om vaart te maken en de woningprijzen niet nodeloos op te drijven door het creëren van schaarste. Overigens lever ik daar vanuit mijn andere functie een kleine bijdrage aan door regelmatig gebouwen en terreinen – denk aan het marineterrein in Amsterdam – beschikbaar te stellen voor woningbouw. Dat levert her en der resultaten op. Vliegveld Valkenburg is bijvoorbeeld ook een echt grote locatie.
Dan was de vraag of het niet-sparen voor een vve een economisch delict wordt. Dat is niet de formulering die ik gebruikt heb. Mijn formulering was dat er een privaatrechtelijke mogelijkheid ontstaat om het niet-sparende lid daarop aan te spreken. Het volledige wetsvoorstel komt naar de Kamer. Ik zie uit naar het debat daarover. Tot zover mijn antwoorden in tweede termijn.

De **voorzitter**: Hartelijk dank. Ik heb een aantal toezeggingen genoteerd staan:
– de Minister stuurt de Kamer voor het zomerreces een brief met de laatste stand van zaken met betrekking tot energiebesparende maatregelen;
– de Minister treedt in het voorjaar in overleg met de partners van het Nationaal Energiebespaarfonds over de combinatie van het Nationaal Energiebespaarfonds en de aanpak van funderingsproblematiek;
– de Minister informeert de Kamer voor het einde van 2015 over zijn overleg met VvE Belang over de problematiek omtrent gemengd eigenaarschap;
– de Minister stuurt een reactie op het rapport van Platform31 over serviceflats aan de Kamer.
Er is daarnaast nog een VAO aangevraagd, met als eerste spreker het lid Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): De Minister heeft de toezegging gedaan om het betaalbaarheidsprobleem integraal te benaderen voor de huur- en koopmarkt, dus de hele woningmarkt. Het wordt betrokken bij de volgende Staat van de Woningmarkt. Als dit als toezegging aan de lijst kan worden toegevoegd, vervalt het verzoek om een VAO.

De **voorzitter**: Dat gaan we noteren. We zijn aan het eind gekomen van dit algemeen overleg. Ik dank de Minister voor zijn komst naar de Kamer en ik dank de Kamerleden en het publiek.

Sluiting 11.56 uur.